PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Ottawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PRINTEMPS 2003

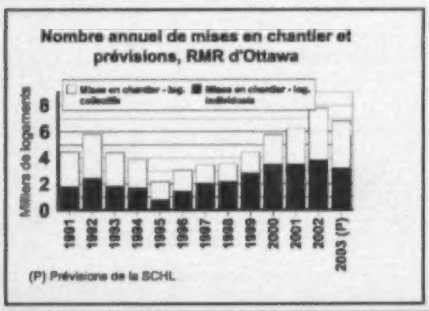
Marché du neuf

Ralentissement de la construction prévu en 2003

En 2002, le marché de l'habitation d'Ottawa a connu une année sans précédent. Sur le marché du neuf, les mises en chantier (7 796) ont atteint leur niveau le plus élevé en 14 ans, et le prix médian des maisons individuelles a grimpé de plus de 10 % pour se fixer autour de 269 800 $.

Cette année, il sera difficile d'égaler les niveaux records établis en 2002 sur le marché du neuf, car la barre a été placée très haut. Par ailleurs, certains indices confirment que la construction résidentielle ralentit, car la demande commence à s'essouffler en comparaison de la vive cadence observée en 2002. Ce repli tient au prix croissant des logements et à l'expansion de l'offre sur le marché de la revente. Étant donné la majoration des taux hypothécaires prévue cette année, la hausse des prix et des frais de possession pourrait modérer la demande provenant de certains accédants à la propriété. Néanmoins, la demande demeurera ferme grâce au bilan migratoire positif et à la croissance nette de l'emploi attendue en 2003. Les mises en chantier devraient diminuer cette année en regard de 2002, pour s'établir à environ 6 800.

En 2002, le marché des collectifs neufs a repris de l'élan. En effet, les mises en chantier de collectifs se sont élevées à 3 996 grâce à l'activité enregistrée dans le segment des appartements et à l'essor de la construction de maisons en rangée. Les collectifs ont donc représenté une part plus importante de la construction résidentielle à Ottawa en 2002, une tendance qui devrait se maintenir en 2003, l'abordabilité des logements collectifs continuant d'attirer les consommateurs, surtout les accédants à la propriété. Toutefois, les mises en chantier de collectifs devraient régresser d'au moins 9 % en 2003, pour se fixer à environ 3 600, car les consommateurs bénéficieront d'un choix accru sur le marché de la revente. Le marché des maisons individuelles, quant à lui, continuera d'être stimulé par les acheteurs d'habitations à un cran supérieur. Les taux hypothécaires devraient poursuivre leur ascension cette année, ce qui se répercutera sans doute davantage sur la demande provenant des accédants que sur celle des acheteurs d'habitations à un cran supérieur, plus chères. En 2003, les mises en chantier de maisons individuelles devraient augmenter de 16 %, pour atteindre environ 3 200 d'ici la fin de l'année.



Maisons individuelles neuves : demande soutenue en 2003

À la fin de 2002, les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint leur niveau le plus élevé en 15 ans à Ottawa, soit 3 807. Elles n'avaient pas été aussi nombreuses depuis 1988, année où il y en a eu 4 190. Plusieurs facteurs clés ont contribué à ce niveau d'activité, dont la faiblesse de l'offre sur le marché de la revente, la croissance positive de l'emploi et les bas taux d'intérêt. À la fin de décembre 2002, l'économie avait récupéré les pertes d'emplois subies après l'effondrement du secteur de la haute technologie, et le taux des prêts hypothécaires d'une durée de cinq ans avoisinait 6,26 %, un niveau tout de même bas en regard des données historiques enregistrées depuis 1962. Outre ces facteurs économiques fondamentaux, il ne fait aucun doute que la vitalité du marché de la revente a grandement contribué à la vigueur du segment des maisons individuelles. En effet, en raison des ventes records et du faible nombre d'inscriptions de logements existants en 2002, beaucoup d'acheteurs ont dû se tourner vers le marché du neuf. C'est pourquoi les mises en chantier de maisons individuelles ont été nombreuses en 2002 et le secteur de la construction a fonctionné presque à pleine capacité pour répondre à la forte demande.

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF
1 *Ralentissement de la construction prévu en 2003*

MARCHÉ DE LA REVENTE
4 *Après avoir atteint des niveaux records en 2002, les ventes et les prix diminueront en 2003*

MARCHÉ LOCATIF
6 *Autre hausse prévue des taux d'inoccupation en 2003*

APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE
6 *Les facteurs économiques fondamentaux resteront stables en 2003*

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
8 *Ottawa en 2003*

SCHL – Ottawa – Analyse de marché
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5120

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

À Ottawa, la demande sur le marché du neuf a été alimentée par le groupe démographique croissant des 45 à 64 ans, lequel représente une forte proportion des acheteurs d'habitations à un cran supérieur. Selon les études effectuées par la SCHL sur les préférences di consommateurs et selon les données de recensement de Statistique Canada, les personnes appartenant à ce groupe ont en moyenne un revenu plus élevé que celles d'autres segments, elles sont déjà propriétaires et ont remboursé une bonne partie, sinon l'intégralité, de leur prêt hypothécaire. Par ailleurs, selon des recherches effectuées par la SCHL, les acheteurs de ce groupe d'âge semblent préférer les grandes habitations et être moins attirées par les logements existants. La plupart des logements neufs vendus en 2002 étaient des habitations à deux étages plutôt que des maisons de plain-pied, ce qui donne à penser que les acheteurs de logements à un cran supérieur ont alimenté la demande sur le marché du neuf. Selon les estimations de la SCHL, 2 783 habitations neuves à deux étages ont été écoulées en 2002, ce qui représente 79 % des maisons individuelles neuves vendues à Ottawa l'an dernier. À la fin de 2002, le prix médian dans cette catégorie était de 281 385 $, en hausse de 13 % par rapport au prix moyen observé en 2001. De toute évidence, la force du marché des habitations à deux étages a contribué à faire monter le prix des maisons neuves, les constructeurs ayant continué de répondre à la demande de ce type de logement.

En revanche, les ventes de maisons de plain-pied neuves ont ralenti sur douze mois. La SCHL en a dénombré 396 en 2002, qui se sont vendues environ 226 300 $ en moyenne, soit 8 % plus cher qu'en 2001. Un peu plus de 11 % des logements individuels neufs écoulés sur le marché d'Ottawa en 2002 étaient des maisons de plain-pied.

Certains facteurs indiquent déjà que le rythme d'activité s'est légèrement ralenti cette année par rapport à 2002, les mises en chantier ayant diminué. Au premier trimestre de 2003, 380 maisons individuelles ont été mises en chantier à Ottawa, soit 31 % de moins qu'un an plus tôt. Le temps exceptionnellement froid en janvier et février peut avoir modéré le rythme habituel de la construction. Cependant, en raison du nombre croissant d'inscriptions sur le marché de la revente, les consommateurs possèdent un plus vaste choix qu'auparavant. De plus, l'augmentation des prix et la hausse prévue des taux hypothécaires influeront sans doute sur la demande de logements neufs pour

Variation en pourcentage du cumul des mises en chantier au premier trimestre 2003

accédants, lesquels seront portés à se tourner vers le marché plus abordable des collectifs.

Un examen des mises en chantier recensées par secteur en 2002 révèle que Nepean, Gloucester, Cumberland, Osgoode, Vanier, le parc Rockcliffe et l'ancienne ville d'Ottawa ont enregistré d'importants gains du côté des maisons individuelles neuves. À lui seul, le secteur d'Osgoode a connu une hausse de 42 % (soit de 297 logements) à ce chapitre en 2002. Nepean a enregistré le nombre le plus élevé de mises en chantier de maisons individuelles, soit 794 – la plus forte proportion observée sur le territoire d'Ottawa. Il y en a eu 165 à Clarence-Rockland (une hausse de 25 % en glissement annuel), et 145 dans le canton de Russell, soit une augmentation de plus de 76 %. À Kanata, la construction de maisons individuelles a régressé de 33 % en 2002, tandis que celle de logements collectifs s'est accrue considérablement, soit de plus de 33 %.

Les prix poursuivent leur ascension

La vive demande, conjuguée à la faiblesse de l'offre, a contribué à faire monter le prix des logements neufs à Ottawa en 2002, tout comme la hausse des coûts croissants de la construction. Cette hausse serait largement attribuable aux salaires de la main-d'oeuvre qualifiée (voir Salaires à la page suivante).

En 2002, le secteur de la construction semble avoir fonctionné à pleine capacité pour répondre aux besoins de production. Devant la vive demande et la pénurie de travailleurs qualifiés dans le domaine de la construction résidentielle, les constructeurs ont été de plus en plus contraints de reporter les dates de prise de possession. Le stock de maisons individuelles neuves était bien inférieur à celui de l'année précédente. En effet, le nombre total de logements achevés et inoccupés en 2002 a régressé de 15 % par rapport à 2001. Fin février 2003, on comptait 54 maisons individuelles achevées et inoccupées, soit 15 % de moins qu'à pareille date en 2002. Les entrepreneurs ne produisent pas de logements sans commande, mais construisent en fonction de la demande. Ainsi, les faibles stocks sur le marché du neuf augurent bien pour le reste de 2003, parce que la demande sera satisfaite par voie de la construction, plutôt qu'au moyen des logements non écoulés en 2002. En fait, la plupart des habitations mises en chantier en 2003 sont des logements vendus en 2002. Les constructeurs peuvent donc s'attendre à une autre année fort occupée, car la demande de logements neufs sera ferme.

Le rythme de la construction sera soutenu en 2003. Toutefois, l'accroissement de l'offre sur le marché de la revente, la majoration des taux d'intérêt et la hausse du prix des logements ralentiront l'ascension du prix médian des habitations neuves, lequel devrait progresser de 5 % pour atteindre 281 831 $ dans la catégorie des maisons individuelles. Ce taux de croissance est inférieur à celui de 2002, mais il est nettement supérieur au taux d'inflation.

Le marché des collectifs sera plus vif que de celui des maisons individuelles

En 2002, plus de la moitié des habitations mises en chantier étaient des collectifs. Les mises en chantier de maisons individuelles se sont chiffrées à plus de 3 807 en 2002, tandis que celles de collectifs ont atteint 3 996. Avec la montée du prix des maisons individuelles, les consommateurs pourraient être plus nombreux à se tourner vers le marché des collectifs, plus abordable. Cette année, le facteur de l'abordabilité gagnera en importance dans le secteur de l'habitation.

En 2002, le nombre de mises en chantier de maisons en rangée a bondi de 13,5 %, pour s'établir à 1 972 – du jamais vu en plus de 10 ans. Plus de 90 % de ces maisons étaient de type propriétaires-occupants, et le reste, de type locatif. Entre 2001 et 2002, c'est dans l'ancienne ville d'Ottawa et le secteur de Nepean que la construction de maisons en rangée s'est le plus accrue, soit de 67 et 26 %,

Les salaires : le facteur déterminant de l'Indice des prix des logements neufs à Ottawa

Chaque mois, Statistique Canada produit un Indice des prix des logements neufs (IPLN) pour chacune des 21 grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) canadiennes. Les données sont recueillies auprès des entrepreneurs qui construisent des maisons individuelles en nombre suffisant ou qui peuvent faire rapport sur les prix de vente de transactions comparables dans les RMR concernées. Pour les rapports, on utilise 1992 comme « année de référence »; ainsi, l'IPLN de chaque RMR pour 1992 correspond à 100,0. L'indice est conçu pour mesurer le prix total du logement; en estimant la valeur marchande du terrain sur lequel se situe l'habitation, il est possible de diviser les données en deux composantes, soit « terrain » et « maison ».

L'IPLN d'Ottawa s'est établi en moyenne à 129,3 en 2002 et à 133,1 en février 2003, le dernier mois pour lequel les données sont disponibles. Le chiffre de 2002, qui représente la sixième hausse annuelle consécutive, était de 7,7 % supérieur à la moyenne de 2001 et de 33,3 % plus élevé que celle de 1997. La hausse tient principalement à l'augmentation de la composante « maison », laquelle a progressé de 9,7 % l'an dernier et de 40,8 % depuis 1997. Quant à la composante « terrain », elle a glissé de 0,6 % en 2002 et n'a augmenté que de 5,6 % depuis 1997.

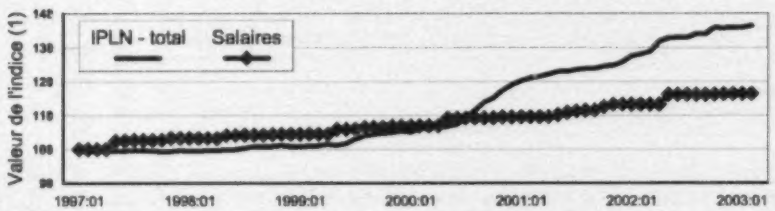
Statistique Canada estime en outre les indices des taux de salaires dans le secteur de la construction et les indices des prix de divers matériaux du bâtiment, relevés à l'échelon national. Puisque le prix de la main-d'oeuvre et des matériaux est établi dans les marchés nationaux, il est utile de comparer ces indices avec l'IPLN d'Ottawa.

Les tests statistiques donnent à penser que les salaires constituent le principal facteur des coûts des logements neufs. En particulier, l'évolution des salaires est étroitement liée à la composante « maison » de l'IPLN, surtout après un décalage de 4 mois. Autrement dit, une hausse salariale en janvier se répercuterait sur la composante « maison » de l'IPLN de mai. En revanche, les rapports statistiques entre la composante « maison » de l'IPLN et l'évolution du prix de divers matériaux, notamment la brique, le béton et le bois, ne paraissent pas évidents à première vue.

Un examen sommaire des données confirme l'importance des salaires dans l'établissement des coûts des logements neufs. La hausse annuelle moyenne de 2,5 % de l'indice de Statistique Canada relatif aux taux de salaires dans la construction, pendant la période quinquennale se terminant en 2002, est plus près de l'augmentation annuelle de 7,2 % de l'IPLN d'Ottawa que les taux de croissance du prix de la brique, du béton et du bois. Pendant la même période, les indices relatifs aux prix de la brique et du béton ont progressé respectivement de 1,1 et 1,9 %, tandis que celui du bois a régressé de 3,2 %.

Le reste de l'écart, même entre les prix des facteurs de production qui augmentent le plus rapidement et la hausse globale de l'IPLN, laisse supposer que les bénéfices des constructeurs d'habitations à Ottawa tiennent en partie à la vitalité actuelle du marché.

Indice des prix des logements neufs d'Ottawa
et indice national du taux des salaires dans le secteur de la construction



(1) Janvier 1997 = 100
Source : Statistique Canada

respectivement. Tous les autres secteurs ont enregistré des baisses en glissement annuel.

Au premier trimestre de 2003, les mises en chantier de maisons en rangée ont progressé de 6,2 %.

Bien qu'il soit trop tôt pour affirmer que la construction de maisons en rangée brisera le record établi en 2002, toutes les conditions sont réunies pour permettre à ce secteur d'obtenir d'excellents résultats en 2003. Selon les chiffres du Groupe de recherche corporative d'Ottawa, le prix de vente moyen des maisons en rangée neuves s'est établi à près de 211 000 $ en 2002, bien que l'on trouve certaines habitations chères et haut de gamme dans cette catégorie. Par ailleurs, les règlements municipaux favorisent activement la construction de ce type d'habitation dans les nouveaux lotissements, dans le but d'offrir des logements abordables aux personnes ayant un revenu inférieur. Ce sont surtout la vive demande et l'abordabilité qui propulseront l'activité dans le secteur des maisons en rangée, car ce type de logement sera particulièrement prisé par les accédants.

Vigueur soutenue du marché des copropriétés en 2003

Les ventes de copropriétés existantes ont été très robustes. De plus, les mises en chantier enregistré d'appartements en copropriété en 2002 n'avaient jamais été aussi élevées en plus de 10 ans. Cette forte activité tenait à la diminution de l'offre sur le marché de la revente, qui a favorisé la construction de copropriétés. Fin 2002, les mises en chantier de copropriétés se chiffraient à 747, contre 285 un an plus tôt. Il s'agissait pour la plupart d'appartements; seulement 14 étaient des maisons en rangée en copropriété. En janvier et février 2003, 57 logements en copropriété ont été commencés, ce qui représente déjà une hausse de 8 % par rapport aux mêmes mois de 2002. L'abordabilité des copropriétés constitue un attrait pour les consommateurs désireux de devenir propriétaires. Certains investisseurs aussi songeront à acheter ce type de logements en vue de les louer. Étant donné le faible rendement des marchés boursiers, les investisseurs pourraient envisager l'achat de copropriétés comme une valeur sûre, surtout compte tenu de la montée des prix dans ce secteur en 2002.

Il importe de souligner que le rythme de la construction sur le marché des copropriétés est irrégulier. En effet, l'activité peut être nulle pendant plusieurs mois puis bondir sur une courte période quand des ensembles d'habitation sont mis en chantier. On constate néanmoins que la construction de logements en copropriété est en hausse ces dernières années.

Marché de la revente

Après avoir atteint des niveaux records en 2002, les ventes et les prix diminueront en 2003

À la fin de 2002, le prix moyen des logements existants à Ottawa a atteint un niveau sans précédent : 200 711 $. Même le prix réel des logements, qui tient compte de l'inflation, n'a jamais été aussi élevé selon les données sur les ventes remontant à 1956. On peut s'interroger sur la capacité du marché de continuer à soutenir ce rythme de croissance. Cependant, le contexte économique actuel dans la capitale nationale donne à penser que le marché peut supporter d'autres hausses de prix. Compte tenu de la progression régulière de l'emploi et du bilan migratoire positif prévus en 2003, la demande de logements devrait rester vive. Toutefois, comme les prix sont très élevés, il reste à savoir si les acheteurs éventuels auront tous les moyens de se procurer un logement. Puisque la montée des taux hypothécaires se poursuivra en 2003, certains accédants éventuels à la propriété pourraient aussi reporter leur décision d'acheter un logement, après avoir évalué la hausse des frais de possession mensuels. À elle seule, cette situation pourrait ralentir les ventes de logements en 2003. Conjuguée à l'expansion de l'offre sur le marché, cette conjoncture pourrait également se traduire par une augmentation plus modeste des prix en 2003.

La SCHL prévoit que 2003 sera une année supérieure à la moyenne pour le marché de la revente. 2002 restera gravée dans la mémoire, le marché ayant été particulièrement animé à Ottawa grâce à la forte demande stimulée par la stabilité du marché du travail, le bilan migratoire positif et le repli des taux hypothécaires. Malgré les suppressions de postes dans le secteur de la haute technologie au début de 2002, le niveau de l'emploi s'est maintenu, notamment grâce aux gains substantiels enregistrés dans le secteur public. Outre la stabilité de l'emploi, les faibles coûts d'emprunt tout au long de 2002 ont incité beaucoup de ménages locataires à devenir propriétaires. Aussi, les bas taux hypothécaires ont permis à bon nombre de propriétaires de logements existants d'acheter une habitation à un cran supérieur. La migration soutenue vers la ville a aussi contribué au dynamisme de l'activité, si bien que certains indices au début de 2002 témoignaient d'un marché très serré. L'activité était à ce point intense que les acheteurs éventuels devaient se livrer à des surenchères en raison du faible nombre d'inscriptions. En décembre 2002, il fallait compter en moyenne environ 29 jours entre l'inscription et la vente d'un logement sur le marché d'Ottawa. Par conséquent, un nombre sans précédent de transactions ont été effectuées à Ottawa en 2002, soit 12 894. Des niveaux records ont été atteints à la fois du côté des logements en propriété absolue et de celui des copropriétés.

Malgré l'excellent rendement du secteur de la revente en 2002, certains indices révèlent que le marché commence à se refroidir, car les ventes ont diminué et le nombre d'inscriptions continue de progresser. Le temps exceptionnellement froid pendant les derniers mois de l'hiver a peut-être influé sur les ventes en 2003, et l'abordabilité des logements pèse sans doute aussi sur la demande. Au premier trimestre de 2003, les ventes ont fléchi de 14 % en glissement annuel, pour se chiffrer à 2 755. On prévoit que le nombre de transactions se situera autour de 12 300 à la fin de l'année, ce qui représente un recul de plus de 5 % sur 12 mois.

Comme on l'a indiqué précédemment, deux facteurs contribuent au ralentissement des ventes : la hausse des prix et la majoration prévue des taux hypothécaires. Par ailleurs, les incertitudes liées à la situation géopolitique pourraient aussi influer sur la décision des consommateurs d'acheter un logement. Pour ce qui concerne les taux hypothécaires, les consommateurs continueront sans doute à tirer parti des bas taux d'intérêt, avant que ces derniers n'augmentent plus tard en 2003. Ainsi, le nombre de ventes pourrait s'accroître au deuxième trimestre de 2003 avant de se stabiliser, à mesure que les taux remonteront.

Ces derniers mois, les nouvelles inscriptions ont augmenté régulièrement. En fait, elles se sont accrues progressivement depuis juillet 2002. Le nombre total de nouvelles inscriptions a atteint 17 982 l'an dernier, ce qui représentait une hausse de 3,7 % sur douze mois.

Ventes et prix S.I.A.®, sous-marchés urbains

	Prix moyen 2002	Prix moyen 2001	Var. (%)	Nbre de ventes 2002
Orléans	194 799	174 153	11,8	1 845
Secteur est	170 122	147 980	15,0	996
Secteur sud-est	216 827	177 139	22,4	1 814
Centre-ville	290 446	257 416	12,8	913
Secteur ouest	216 992	183 221	18,4	1 303
Nepean	172 212	160 542	7,3	1 071
Barrhaven	211 167	173 921	21,4	783
Kanata-Stittsville	212 924	195 004	9,2	1 463

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande demeure la
MEILLEURE façon de vous tenir au courant.

ACTUALITÉS HABITATION

vous fournit CHAQUE MOIS les analyses les plus récentes et des données pertinentes sur les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.
Soyez au fait du marché. *Abonnez-vous dès aujourd'hui!*
Appelez au 1-800-493-0059.

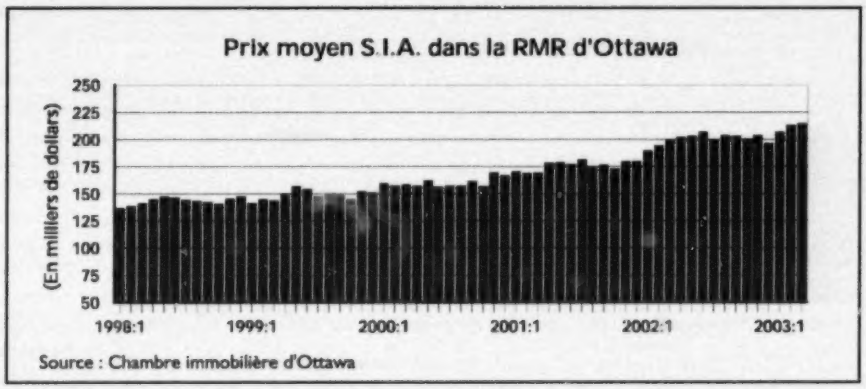
COURTIERS

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de notre MINI-GUIDE : LES GRANDES LIGNES DE L'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE POUR PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT, veuillez communiquer avec Hélène Gagnon, au 613-825-0055

Le marché demeure favorable aux vendeurs

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions mesure l'équilibre entre l'offre et la demande dans un secteur particulier. En plus d'indiquer la vigueur du marché, il révèle les tendances futures concernant l'évolution des prix. On considère que le rapport atteint son seuil d'équilibre autour de 0,50; ce niveau indique d'une part que le marché ne favorise ni les acheteurs ni les vendeurs et, d'autre part, que les prix ne progressent que légèrement. En décembre 2002, le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est établi à 0,701, un taux caractéristique d'un marché vendeur. En fait, ce taux était de 22 points de pourcentage inférieur à celui de décembre 2001, lequel a dépassé 0,90. Avec un pareil taux, l'activité était intense : le déséquilibre était profond entre le nombre élevé d'acheteurs et le volume limité d'inscriptions, à un point tel que les consommateurs devaient obtenir des prêts préapprouvés pour pouvoir présenter rapidement une offre d'achat. Malgré la baisse du rapport ventes-nouvelles inscriptions à la fin décembre 2002, le marché a continué de favoriser les vendeurs. Ces derniers pouvaient donc encore gonfler le prix de leur logement, vu la grande demande. Cette année, le prix des logements existants a poursuivi son ascension; les conditions sur le marché devraient rester favorables aux vendeurs à Ottawa.

Conséquence de la forte demande, le prix moyen des logements existants continuera de s'alourdir en 2003. Dans ce type de marché, il n'est pas rare que certains propriétaires d'habitations de qualité reçoivent des offres multiples, ce qui se traduit par une hausse des prix plus marquée qu'à l'habitude. À la fin de 2002, le prix moyen des logements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa avait grimpé de 14 %, pour s'établir à 200 711 $. Au premier trimestre de 2003, les prix ont encore augmenté, soit de 8,5 %. Cette hausse a porté le prix moyen dans l'ensemble de la ville à 212 279 $. On prévoit que le marché restera du côté des vendeurs et que le prix moyen des logements existants montera de 6 % d'ici la fin de 2003, pour atteindre environ 212 500 $.



Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Jusqu'à maintenant en 2003, tous les sous-marchés de la RMR d'Ottawa ont enregistré de fortes hausses de prix, mais certains ont connu des augmentations plus marquées que d'autres. Dans le secteur sud-est, le prix moyen s'est accru de 22 % entre 2001 et 2002, pour se fixer à 209 214 $. Pendant la même période, le prix moyen a monté de 21 % à Barrhaven et atteint 202 146 $. Le secteur ouest s'est aussi distingué, enregistrant une hausse de plus de 18 % et un prix moyen de 210 582 $ à la fin de 2002. À la fin de l'an dernier, le centre-ville d'Ottawa affichait toujours le prix moyen le plus élevé pour ce qui concerne les logements existants, soit 284 662 $, ce qui représentait une augmentation d'un peu moins de 13 %. En revanche, Nepean a connu la hausse la plus faible des prix en 2002, soit de 7 %, ce qui constitue néanmoins un gain important.

Marchés des logements en propriété absolue et en copropriété

Un examen approfondi du marché des logements en propriété absolue révèle que les prix ont nettement augmenté dans diverses catégories, ce marché ayant favorisé les vendeurs tout au long de 2002. L'an dernier, les maisons individuelles représentaient 54 % des ventes S.I.A.®, et leur prix moyen a progressé d'un peu moins de 13 % pour se situer autour de 230 400 $. Quant aux maisons jumelées, elles ont constitué 10 % des ventes et leur prix s'est élevé à 193 200 $ à la fin de 2002, en hausse de 14 %. Sur le marché des maisons en rangée, les ventes ont augmenté de 7,5 % entre 2001 et 2002, et le prix moyen s'est établi à 184 600 $ à la fin de la période, affichant une avance de 11 %.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions a été plus élevé sur le marché des copropriétés que sur celui des logements en propriété absolue. Du côté des appartements en copropriété, les ventes ont été particulièrement nombreuses et le prix moyen a grimpé de plus de 20 % en 2002, pour s'établir autour de 156 100 $. Le prix des maisons en rangée en copropriété aussi a sensiblement monté; il a atteint 139 500 $, en hausse de 16 % en regard de 2001. Les ventes d'appartements en copropriété sont celles qui ont affiché la croissance la plus rapide (9 %) l'an dernier, tandis que celles de maisons en rangée en copropriété ont fléchi de 4 %, ce qui pourrait indiquer une pénurie de logements sur ce marché.

Malgré la hausse des prix dans chacune des catégories ci-dessus, on constate qu'en 2002, les résultats ont été meilleurs du côté des logements abordables (les copropriétés, par exemple) que de celui des habitations en propriété absolue, sur le plan des ventes et des prix. Déjà en 2002, les consommateurs montraient une préférence pour les logements abordables. On prévoit que cette tendance s'intensifiera en 2003, car l'abordabilité demeurera un important facteur pour les acheteurs.

❖

Marché locatif

Autre hausse prévue des taux d'inoccupation en 2003

On prévoit que la demande de logements locatifs dans la RMR d'Ottawa demeurera ferme pendant le reste de l'année. De 1,9 %, en octobre 2002, le taux d'inoccupation des appartements passera à 2,1 % en octobre 2003, selon les prévisions de la SCHL. Même si l'offre s'accroîtra, grâce aux ensembles de logements locatifs et de copropriétés mis en chantier en 2002, d'autres facteurs viendront alimenter la demande de logements locatifs, dont l'arrivée de la double cohorte d'étudiants, l'accroissement de la migration vers la ville et la majoration des taux hypothécaires.

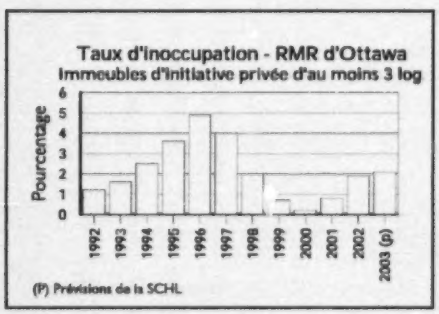
On se souviendra de 2002 comme l'année de la reprise de la construction de logements locatifs à Ottawa. En effet, le nombre de mises en chantier sur le marché locatif a presque doublé, passant de 390 en 2001 à 1 141 en 2002. La majorité de ces logements arriveront sur le marché en 2003. Ainsi, l'offre de logements d'initiative privée s'intensifiera sur le marché locatif, où le taux d'inoccupation a déjà augmenté sur douze mois. La construction de copropriétés accroîtra aussi indirectement l'offre, car des investisseurs achèteront ces logements en vue de les louer. Il est difficile d'évaluer l'ampleur de cette dernière tendance, mais, chose certaine, la baisse des cours sur les marchés boursiers incite les investisseurs à chercher d'autres possibilités. À cet égard, le secteur de l'immobilier est intéressant pour les investisseurs, compte tenu de la progression régulière des prix à Ottawa ces dernières années.

Si les facteurs ci-dessus donnent à penser que les taux d'inoccupation avanceront en 2003, d'autres éléments contribueront à maintenir la vive demande sur le marché locatif. Même si la construction d'ensembles locatifs s'accélère, on semble surtout viser le segment haut de gamme. La construction de logements locatifs destinés aux personnes les plus susceptibles d'être locataires demeure ainsi limitée en regard d'autres périodes.

Autre facteur clé, l'arrivée prochaine de la double cohorte d'étudiants dans les établissements post-secondaires, par suite de l'abolition de la 13e année en Ontario. Une situation unique se présentera donc cet automne, parce que deux groupes de finissants des programmes d'études secondaires chercheront à s'inscrire aux établissements post-secondaires.

Par ailleurs, Ottawa reste une destination de choix chez les nouveaux immigrants au Canada. Malgré la légère baisse de la migration nette observée dans la RMR en 2002, la région urbaine a accueilli plus de 10 000 nouveaux migrants et la proportion d'immigrants s'accroît progressivement. Cette tendance revêt une importance particulière, car les migrants (surtout les immigrants) venant s'installer dans la ville commencent le plus souvent par louer un logement avant d'en acheter un.

La hausse des taux hypothécaires en 2003 entraînera aussi une augmentation des frais de possession pour les propriétaires éventuels. À cause de la progression soutenue du prix des logements, beaucoup d'accédants à la propriété pourraient demeurer locataires et reporter l'achat d'un logement, jusqu'à ce que les taux d'intérêt descendent. Les frais de possession d'un logement existant ont augmenté de 8,5 % en février 2003 par rapport à un an plus tôt.



Majoration des loyers prévue

En raison du taux d'inoccupation prévu de 2,2 % en 2003, le marché locatif serré continuera à favoriser les propriétaires-bailleurs, ce qui exercera des pressions à la hausse sur les loyers. Ceux-ci ont monté de 2,1 % en 2002. En 2003, la SCHL prévoit une hausse plus modeste de 1,8 %, qui poussera le loyer des logements de deux chambres à 950 $. Les propriétaires-bailleurs hésiteront sans doute à imposer de fortes majorations afin d'éviter de perdre des locataires au profit du marché des logements de propriétaire-occupant. Néanmoins, en raison de la demande constante sur le marché locatif, les loyers pourraient augmenter sans que les locataires ne délaissent pour autant le marché locatif.

L'écart entre les loyers exigés à Gatineau et à Ottawa a incité des locataires éventuels ontariens à chercher un logement plus abordable au Québec. Toutefois, le taux d'inoccupation sur le marché locatif tendu de Gatineau est tombé en 2002 à son niveau le plus bas (0,5 %). Vu le choix limité au Québec, les locataires ontariens devront donc probablement chercher du côté d'Ottawa.

❖

Taux hypothécaires

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux pratiqués pour les prêts à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires. On prévoit que les taux hypothécaires augmenteront avec la majoration des taux d'intérêt en 2003 et en 2004.

L'écart entre les taux hypothécaires et le rendement des obligations comparables est demeuré dans la plage de 200-250 points de base au cours des dernières années, accordant ainsi aux prêteurs une certaine marge de manoeuvre pour négocier des rabais variant entre 50 et 150 points de base en regard des taux affichés. Ces écarts devraient se maintenir à court terme.

En 2003, les taux pour les prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes allant de 5,00 à 6,25 %, de 6,00 à 7,25 % et de 6,50 à 7,75 %.

Aperçu de la situation économique

Les facteurs économiques fondamentaux resteront stables en 2003

À Ottawa, les facteurs économiques clés semblent réunis afin que le marché de l'habitation soit animé en 2003. La croissance de l'emploi, les bas taux d'intérêt par rapport aux données historiques, lesquels se maintiendront toute l'année, ainsi que la migration nette positive et régulière, continueront d'alimenter la demande de logements dans la capitale nationale.

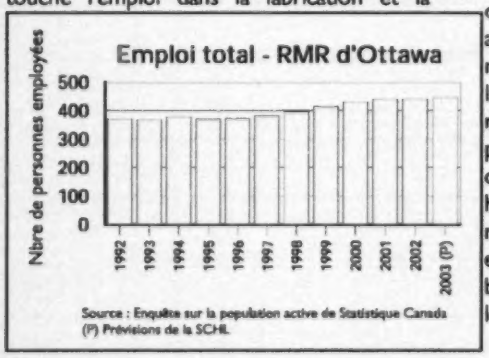
Au premier trimestre de 2003, d'importants gains ont été enregistrés au chapitre de l'emploi par rapport au même trimestre en 2002 : le nombre de personnes occupées a atteint environ 489 000, en hausse d'un peu moins de 4 %. Cette progression tenait principalement à la montée en flèche des emplois à temps plein, le nombre de postes à temps partiel étant demeuré pratiquement inchangé. En mars 2003, l'emploi a affiché une augmentation nette dans la RMR d'Ottawa pour le septième mois d'affilée.

Parallèlement à la croissance de l'emploi, le taux

de participation s'est élevé de 4,2 points de pourcentage au premier trimestre de 2003 par rapport à un an plus tôt. En outre, la population active comptait 489 700 personnes en moyenne, et le taux de chômage a légèrement régressé pour se fixer à 7 %.

Au premier trimestre de 2003, les niveaux d'emploi ont beaucoup augmenté dans les groupes d'âge de 15 à 24 ans et de 25 à 44 ans, tandis que des baisses ont été relevées chez les 45 à 64 ans. De janvier à mars 2003, l'emploi chez les jeunes (de 15 à 24 ans) a grimpé de 14,7 % en glissement annuel, soit de quelque 8 500 postes. À la fin du premier trimestre, ce groupe comptait ainsi environ 68 000 personnes occupées. La majorité des postes créés étaient à temps plein, tandis que le nombre d'emplois à temps partiel a légèrement fléchi. Dans le groupe des 25 à 44 ans, environ 243 000 personnes occupaient un emploi au premier trimestre, ce qui représente une hausse de 8 % (ou d'environ 19 400 postes). À l'instar de la situation chez les jeunes, l'augmentation était surtout attribuable au nombre de nouveaux postes à temps plein, lequel est monté 10 % en glissement annuel. Pendant le même intervalle, les 45 à 64 ans n'ont connu que des baisses d'emploi, ce qui tranche nettement avec les gains substantiels enregistrés dans cette catégorie d'âge en 2002.

Dans le secteur de la production de biens, l'emploi a nettement augmenté au premier trimestre de 2003, alors qu'il s'était fortement replié en 2002. L'ensemble de ce secteur, qui englobe la fabrication, les industries primaires et la construction, a en effet enregistré une baisse de 11 % de l'emploi en 2002; à la fin de l'année, quelque 54 300 personnes y étaient employées. Toutefois, la tendance s'est inversée au premier trimestre de 2003, le nombre de personnes employées dans ce secteur ayant bondi de plus de 24 %, pour se fixer à 63 900. Cette hausse a principalement touché l'emploi dans la fabrication et la construction, où le nombre de personnes occupées s'est accru respectivement de plus de 51 % et de 17 %, pour atteindre environ 22 000 et 38 300, au premier trimestre. Pendant la même période, l'emploi s'est accru de 9,3 % dans les domaines du matériel électronique pour ordinateurs et de la fabrication, portant le nombre de personnes employées dans ce secteur à plus de 15 000. C'est là un signe que l'emploi dans certains domaines de la haute technologie a rebondi après l'effondrement qui a marqué 2002.



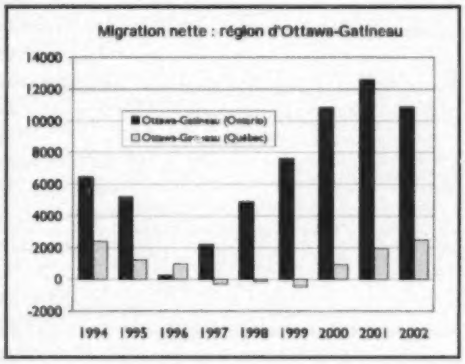
Source : Enquête sur la population active de Statistique Canada
(P) Prévisions de la SCHL

Pendant les trois premiers mois de 2003, le secteur des services à Ottawa a également enregistré des gains au chapitre de l'emploi en regard de la même période en 2002, surtout dans le secteur public, les services de gestion et les services professionnels et le commerce. Après s'être nettement accru en 2002, l'emploi dans le secteur public a continué de progresser. Au premier trimestre, on estimait à 87 300 le nombre de postes dans ce secteur, ce qui représente une augmentation de 4 %. Après avoir reculé d'environ 5 % en 2002, le nombre d'emplois dans le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques s'est accru de 16 % depuis le début de l'année, s'établissant à environ 56 400 à la fin mars. Dans le secteur du commerce, l'emploi a avancé de 3 % à la même période, tandis que le secteur des services de gestion et des services administratifs a enregistré un gain de plus de 24 %.

L'accroissement des niveaux d'emploi donne à penser que la demande de logements demeurera robuste, car le rythme de croissance actuel du marché du travail se maintiendra.

Certains facteurs indiquent que l'économie canadienne ralentira, conséquence de la faiblesse de l'expansion économique aux États-Unis au quatrième trimestre de 2002 et au trimestre suivant. On prévoit donc une diminution des exportations et une hausse du dollar canadien par rapport à la devise américaine. De plus, des incertitudes de nature géopolitique liées, notamment, à la guerre en Iraq et au syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) pourraient miner la confiance des consommateurs en 2003. Par ailleurs, la hausse des coûts d'emprunt pourrait ralentir les investissements des entreprises ainsi que la demande de biens coûteux, comme les logements et les automobiles.

L'économie de la capitale nationale pourrait toutefois résister à certains de ces facteurs, parce que les dépenses publiques, dont a fait état le dernier budget fédéral, devraient profiter à l'économie d'Ottawa en plus de contribuer au maintien du niveau d'emploi dans le secteur public. Par ailleurs, certains indices confirment que le secteur de la haute technologie reprend de la vigueur et accroît ses effectifs tout comme ses investissements. Bien que les principaux joueurs, comme Nortel et ADS, ont réduit leurs activités, le secteur de la haute technologie affiche une grande vitalité. Récemment, les journaux du monde des affaires ont aussi fait état de divers investissements dans ce secteur au niveau local.



Migration

Persistance de la migration nette positive

La croissance démographique attribuable à la migration a été l'un des facteurs clés de l'excellent rendement du secteur de l'habitation à Ottawa ces dernières années. En 2001, la migration nette totale à Ottawa s'est établie à un peu moins de 13 000. Ce chiffre a régressé en 2002, mais a tout de même atteint un niveau élevé, soit 10 800.

Parmi les nouveaux arrivants à Ottawa, la proportion d'immigrants ne cesse de croître. En 2001 et en 2002, les immigrants représentaient environ 40 % du total des nouveaux arrivants dans la RMR. Le secteur de la haute technologie a attiré beaucoup de gens à Ottawa – un des principaux facteurs ayant stimulé la demande d'habitations au cours des dernières années.

Comme l'économie d'Ottawa devrait continuer d'afficher d'excellents résultats en 2003, on prévoit que le bilan migratoire demeurera positif. Selon les estimations de la SCHL, le nombre de nouveaux arrivants dans la RMR sera d'un peu moins de 9 000, et la proportion d'immigrants continuera de croître.❖

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR d'Ottawa, printemps 2003

	2000	2001	2002	Var. (%)	2003P	Var. (%)
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Ventes S.I.A.	12 692	12 240	12 894	5,3	12 300	-4,6
Prixmoyen S.I.A., tous log. confondus	159 511 $	175 972 $	200 711 $	14,1	212 500 $	5,9
Prix moyen S.I.A., log. en propr. abs.	173 377 $	191 763 $	216 319 $	12,8	230 400 $	6,5
Prix moyen S.I.A., copropriétés	107 958 $	124 087 $	146 755 $	18,3	157 700 $	7,5
Rapport ventes-nouv. inscriptions	0,79	0,71	0,72	-	0,65	-
MISES EN CHANTIER						
Total	5 786	6 251	7 796	24,7	6 800	-12,8
Logements individuels	3 494	3 502	3 807	8,7	3 200	-15,9
Maisons jumelées	400	336	316	-6,0	350	10,8
Maisons en rangée	1 320	1 738	1 972	13,5	2 000	1,4
Appartements - Total	572	675	1 701	152,0	1250	-26,5
En copropriété	*30*	*285*	*747*	*162,1*	*850*	*13,8*
Locatifs	*503*	*341*	*924*	*171,0*	*400*	*-56,7*
Autre	*39*	*49*	*30*	*-38,8*	*0*	*-100,0*
Prix médian, logements individuels	208 900 $	244 400 $	269 800 $	10,4	283 300 $	*5,0*
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (octobre)	0,2	0,8	1,9	-	2,1	-
Loyen moyen (2 chambres)	882 $	914 $	933 $	2,1	950 $	1,8
APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 3 ans	8,17	6,88	6,7	-	7,25	-
Taux hypothécaire - 5 ans	8,35	7,41	7,45	-	7,75	-
Nbre de personnes employées	431 500	441 800	441 900	0,0	448 400	1,5
Croissance de l'emploi	17 300	10 300	100	-	6 500	-
Migration nette	9 800	12 500	10 836	-13,3	9 700	-10,5

Sources : Chambre immobilière d'Ottawa; Groupe de recherche corporative; Statistique Canada; Développement des ressources humaines Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement

La Chambre immobilière d'Ottawa est une association professionnelle regroupant 1400 représentants commerciaux et courtiers en immeuble dans la région d'Ottawa. L'adresse de son site Web est la suivante : www.ottawarealestate.org

Service inter-agences (S.I.A.) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

P : Prévisions de la SCHL